



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vargen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.  
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 7         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 8</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 9</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 11</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 12</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 19</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-03-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-08-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-16 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Vargen 14            | 2003    | Solna  |
| Vargen 3             | 2003    | Solna  |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1952-1953 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1952

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 91 bostadsrätter om totalt 4 469 kvm och 2 lokaler om 176 kvm.

Byggnadernas totalyta är 4 645 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Mathias Åberg           | Ordförande      |
| Patric Karlsson         | Styrelseledamot |
| Aran Anwar              | Styrelseledamot |
| Kristoffer Nygård       | Styrelseledamot |
| Marcus Stefan Hildinger | Styrelseledamot |
| Robin Eriksson Göbel    | Styrelseledamot |
| Sami Ahola              | Styrelseledamot |

## Valberedning

Lovisa Hjorth

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Jaan Kubja    Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har tidigare följt underhållsplanen som upprättades 2016 och gällde fram till 2035. Under 2025 uppdateras underhållsplanen och sträcker sig nu 50 år, till 2075.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Ny trapphusbelysning Vargen 3 och 14  
Installation mekanisk frånluft (MF) Vargen 3  
Värmeslingor tak, Vargen 14
- 2022-2023** ● Nya tak Vargen 3 och 14 (båda fastigheterna). - I samband med bygget av 18 st nya lägenheter på båda vindarna (9 st på vardera vind)
- 2020** ● Dränering, dagvattenbrunnar samt grundisolering - Runt hela fastigheten  
Entréer Bangatan 3-7, ny plattbeläggning, trappsteg, räcken och dagvattenbrunnar  
Nya Troaxförråd, källare Bangatan 1B-1F samt Bangatan 3-7 - Till de nya lägenheterna gatuplan Bangatan 1F-7C  
Ny pump till pumpgröp, undercentralen Järnvägsgatan (Vargen 3)  
Nya radiatorventiler och termostater, samtliga radiatorer (element) i båda fastigheterna  
Nya entredörrar till nybyggnationen av lägenheter i gatuplan, båda fastigheterna (Vargen 3 och 14)  
Nya fönster och terrassdörrar till nybyggnationen av lägenheter i gatuplan, båda fastigheterna (Vargen 3 och 14)  
Nya avloppsanslutningar (spill och dagvatten) till kommunalt avloppsnät, båda fastigheterna (Vargen 3 och 14)  
Servisledning vatten bytt, både Vargen 3 och 14 - Nya ledningar, inkommande vatten båda fastigheterna
- 2018** ● Värmeslingor - Takrännor och stuprör Järnvägsgatan
- 2017** ● Ny tvättmaskin och torktumlare - Tvättstuga Järnvägsgatan
- 2016** ● Nytt lås och passersystem - Järnvägsgatan och Bangatan  
Bytt asbestisolerade dörrar källare och vind Bangatan 3-7  
Stamventiler - Bytt stamventiler, Bangatan och Järnvägsgatan

|           |   |                                                                               |
|-----------|---|-------------------------------------------------------------------------------|
| 2016      | ● | Entrédörrar Bangatan 3-7 - Renoverade dörrar                                  |
| 2013      | ● | Uppgradering av vind- och källarbelysning med ledlampor och rörelsedetektorer |
| 2011-2012 | ● | Fasadrenovering och Balkongbyggnad                                            |
| 2007      | ● | Renovering trapphus                                                           |
| 2005      | ● | Elstambyte<br>Rörstambyte                                                     |
| 2004      | ● | Omläggning av tak                                                             |

#### Planerade underhåll

|      |   |                                                                                                                                                                                                 |
|------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2025 | ● | Byte av passersystem<br>Byte av fönster och dörrar på de kommersiella lokalerna<br>Genomgång av tvättstugor, tvättmaskiner och torktumlare<br>Byte av gamla säkerhetsdörrar/branddörrar källare |
|------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### Avtal med leverantörer

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| Bredband              | Bredband2                            |
| Ekonomisk förvaltning | SBC                                  |
| El                    | Mälarenergi AB                       |
| El                    | Vattenfall Kundservice AB            |
| Fastighetsskötsel     | Folke Åkerlunds Fastighetsservice AB |
| Fjärrvärme            | Norrenergi AB                        |
| Hushållsavfall        | Prezero Recycling AB                 |
| Vatten                | Solna Vatten AB                      |

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Under 2024 färdigställdes de första 9 vindslägenheterna i fastigheten Vargen 14. Lägenheterna slutbesiktigades och erhöll slutbesked i september 2024. Dessa nya bostadsrätter innebär ett tillskott av cirka 350 000 kronor i ökade avgiftsintäkter från och med 2025, vilket stärker föreningens kassaflöde och ekonomi.

Byggnationen av de återstående 9 vindslägenheterna i fastigheten Vargen 3 påbörjades under hösten 2024 och beräknas färdigställas till sommaren 2025. När samtliga 18 lägenheter är klara kommer det innebära ytterligare ca 700 000 kronor i årliga avgiftsintäkter jämfört med innan projektet.

Föreningen har fortsatt rörliga lån, men under året har det ekonomiska planeringsarbetet intensifierats, vilket lägger grunden för framtida förhandlingar om förbättrade räntevillkor. För att säkerställa likviditet under projektets gång har föreningen haft tillfälligt utökade kreditramar. Dessa bedöms kunna börja amorteras ned när vindprojektet är slutfört och intäkterna från samtliga nya lägenheter realiserats.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 108 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 119 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 2 932 999  | 2 900 869  | 2 861 166  | 2 665 792  |
| Resultat efter fin. poster                         | -5 283 187 | -9 113 968 | -3 057 511 | -904 151   |
| Soliditet (%)                                      | 26         | 33         | 51         | 53         |
| Yttre fond                                         | 437 218    | 255 180    | 252 000    | 252 112    |
| Taxeringsvärde                                     | 85 060 000 | 85 060 000 | 85 060 000 | 83 910 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 638        | 638        | 638        | 638        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 88,8       | 87,0       | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 8 534      | 9 698      | 6 778      | 8 605      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 8 152      | 9 213      | 6 439      | 5 803      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | -404       | -296       | 4          | 4          |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 80         | 68         | 47         | 25         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 192        | 169        | 155        | 129        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 37         | 28         | 22         | 17         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 309        | 266        | 223        | 171        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,08       | 5,04       | 1,70       | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 14,53      | 15,21      | -          | -          |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat för 2024 beror främst på tillfälliga kostnader i samband med investeringar och planerat underhåll kopplade till vindsprojektet i föreningens båda fastigheter. Kostnaderna omfattar bland annat räntekostnader, byggtekniska förbättringar och samordnade underhållsåtgärder. Dessa har redovisats direkt i årets resultat enligt K2-regelverket och speglar därmed inte investeringarnas verkliga livslängd eller ekonomiska värde.

Styrelsen har under året haft fokus på att genomföra åtgärder som stärker fastigheternas långsiktiga värde och minskar framtida underhållsbehov. Den nya ekonomiska plan som färdigställts efter årsskiftet utgör grunden för framtida förhandlingar med banken och speglar de förändrade förutsättningarna med tillkommande lägenhetsytor och ökade avgiftsintäkter.

Föreningens kassaflöde är tillfälligt pressat i slutskedet av vindsprojektet, men väntas förbättras successivt. Under 2025 tillkommer nya intäkter från de första färdigställda vindslägenheterna, och under 2026 tillkommer ytterligare avgifter när de återstående lägenheterna i Vargen 3 färdigställs. Därtill väntas föreningen under året erhålla pantsatta köpeskillingar samt avtalade ersättningar från byggherren, vilket stärker föreningens ekonomi och ger ökat handlingsutrymme.

Styrelsen har i nuläget inte beslutat om någon justering av årsavgifterna. Bedömningen är att avgiftsnivån kan hållas oförändrad under förutsättning att planerade intäkter realiserar, räntenivåerna förbättras och föreningens framtida kassaflöde utvecklas i linje med den ekonomiska plan som nu ligger till grund för föreningens långsiktiga förvaltning. Ett slutligt ställningstagande i avgiftsfrågan kommer att göras i början av hösten 2025, när fler av projektets ekonomiska förutsättningar är klara och kan bedömas samlat.

Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 37 256 423        | -                                            | -                               | 37 256 423        |
| Upplåtelseavgifter       | 15 385 311        | -                                            | -                               | 15 385 311        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 255 180           | -                                            | 182 038                         | 437 218           |
| Kapitaltillskott         | 2 406 250         | -                                            | -                               | 2 406 250         |
| Balanserat resultat      | -27 157 316       | -9 113 968                                   | -182 038                        | -36 453 322       |
| Årets resultat           | -9 113 968        | 9 113 968                                    | -5 283 187                      | -5 283 187        |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>19 031 880</b> | <b>0</b>                                     | <b>-5 283 187</b>               | <b>13 748 693</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -36 016 104        |
| Årets resultat                                                     | -5 283 187         |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -437 218           |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-41 736 509</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 437 218            |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-41 299 291</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024              | 2023               |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|--------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                    |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 2 932 999         | 2 900 869          |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 0                 | -4 229             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>2 932 999</b>  | <b>2 896 640</b>   |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                    |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -5 255 224        | -9 202 966         |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -351 941          | -423 221           |
| Personalkostnader                                 | 10            | -239 420          | -218 152           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -555 016          | -555 024           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-6 401 600</b> | <b>-10 399 363</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-3 468 601</b> | <b>-7 502 723</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                    |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 28 001            | 29 802             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -1 842 587        | -1 641 047         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-1 814 586</b> | <b>-1 611 245</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-5 283 187</b> | <b>-9 113 968</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-5 283 187</b> | <b>-9 113 968</b>  |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12, 18 | 51 514 603 | 52 069 619 |
| Maskiner och inventarier                     | 13     | 0          | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 51 514 603 | 52 069 619 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 51 514 603 | 52 069 619 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 36 253     | 7 685      |
| Övriga fordringar                            | 14     | 322 342    | 5 441 827  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15     | 45 548     | 0          |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 404 143    | 5 449 512  |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               |        | 611 744    | 602 559    |
| Summa kassa och bank                         |        | 611 744    | 602 559    |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 1 015 887  | 6 052 071  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 52 530 490 | 58 121 690 |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 55 047 984         | 55 047 984         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 437 218            | 255 180            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>55 485 202</b>  | <b>55 303 164</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -36 453 322        | -27 157 316        |
| Årets resultat                               |        | -5 283 187         | -9 113 968         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-41 736 509</b> | <b>-36 271 284</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>13 748 693</b>  | <b>19 031 880</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 37 866 282         | 38 325 614         |
| Leverantörsskulder                           |        | 160 417            | 155 653            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 91 924             | 84 223             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 663 175            | 524 320            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>38 781 798</b>  | <b>39 089 810</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>52 530 490</b>  | <b>58 121 690</b>  |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-3 468 601</b> | <b>-7 502 723</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 555 016           | 555 024           |
|                                                                                 | <b>-2 913 585</b> | <b>-6 947 699</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 28 001            | 29 802            |
| Erlagd ränta                                                                    | -1 891 424        | -1 525 086        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-4 777 008</b> | <b>-8 442 983</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -52 746           | 36 085            |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 200 157           | 107 587           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-4 629 598</b> | <b>-8 299 311</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                   |
| Upptagna lån                                                                    | 0                 | 12 000 000        |
| Amortering av lån                                                               | -459 332          | -459 332          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-459 332</b>   | <b>11 540 668</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-5 088 930</b> | <b>3 241 357</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>5 955 967</b>  | <b>2 714 609</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>867 037</b>    | <b>5 955 967</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Vargen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Fastighetsförbättringar | 3,33 - 5 % |
| Byggnad                 | 0,83 - 2 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                             | 2024             | 2023             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder        | 2 564 404        | 2 520 364        |
| Hysesintäkter bostäder      | 31 788           | 31 788           |
| Hysesintäkter lokaler, moms | 275 489          | 297 792          |
| Hysesintäkter p-plats       | 14 500           | 15 000           |
| Hysesintäkter förråd        | 1 200            | 1 200            |
| Hysesintäkter förråd, moms  | 6 000            | 6 000            |
| Deb. fastighetsskatt, moms  | 408              | 408              |
| Uppvärmning, moms           | 4 500            | 5 400            |
| Pantsättningsavgift         | 9 645            | 9 891            |
| Överlåtelseavgift           | 22 808           | 13 025           |
| Administrativ avgift, moms  | 196              | 0                |
| Administrativ avgift        | 2 058            | 0                |
| Öres- och kronutjämning     | 3                | 1                |
| <b>Summa</b>                | <b>2 932 999</b> | <b>2 900 869</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2024     | 2023          |
|-----------------|----------|---------------|
| Övriga intäkter | 0        | -4 229        |
| <b>Summa</b>    | <b>0</b> | <b>-4 229</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                     | 2024           | 2023           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal         | 17 352         | 31 947         |
| Fastighetsskötsel utöver avtal      | 2 027          | 40 168         |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal    | 0              | 71 247         |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 180 982        | 25 353         |
| Städning enligt avtal               | 74 964         | 70 261         |
| Sotning                             | 11 180         | 17 069         |
| Besiktningar                        | 54 659         | 0              |
| Gårdkostnader                       | 4 662          | 0              |
| Gemensamma utrymmen                 | 5 216          | 0              |
| Snöröjning/sandning                 | 123 975        | 29 257         |
| Fordon                              | 966            | 0              |
| Förbrukningsmaterial                | 0              | 2 285          |
| <b>Summa</b>                        | <b>475 981</b> | <b>287 586</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2024          | 2023          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Dörrar och lås/porttele      | 17 196        | 692           |
| VVS                          | 6 790         | 26 975        |
| Värmeanläggning/undercentral | 3 657         | 9 408         |
| Elinstallationer             | 4 122         | 7 120         |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 0             | 4 784         |
| Mark/gård/utemiljö           | 0             | 42 543        |
| <b>Summa</b>                 | <b>31 765</b> | <b>91 522</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                     | 2024             | 2023             |
|---------------------|------------------|------------------|
| Lokaler             | 0                | 138 800          |
| Tvättstuga          | 57 763           | 62 465           |
| Entr/trapphus       | 1 343 051        | 0                |
| Dörrar och lås      | 113 407          | 0                |
| Gemensamma utrymmen | 0                | 370 000          |
| VVS                 | 286 803          | 105 351          |
| Ventilation         | 954 729          | 0                |
| Elinstallationer    | 0                | 69 232           |
| Tak                 | 0                | 6 581 347        |
| Garage/parkering    | 93 750           | 0                |
| <b>Summa</b>        | <b>2 849 503</b> | <b>7 327 195</b> |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El                      | 369 842          | 284 385          |
| Uppvärmning             | 893 253          | 703 070          |
| Vatten                  | 173 435          | 118 096          |
| Sophämtning/renhållning | 143 694          | 81 538           |
| <b>Summa</b>            | <b>1 580 224</b> | <b>1 187 090</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 72 034         | 85 975         |
| Bredband               | 89 827         | 71 110         |
| Fastighetsskatt        | 155 890        | 152 487        |
| <b>Summa</b>           | <b>317 751</b> | <b>309 572</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                                    | 2024           | 2023           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Juridiska åtgärder                                 | 38 747         | 0              |
| Inkassokostnader                                   | 13 751         | 3 022          |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 0              | 2 414          |
| Revisionsarvoden extern revisor                    | 28 253         | 12 890         |
| Styrelseomkostnader                                | 1 430          | 0              |
| Fritids och trivselkostnader                       | 0              | 465            |
| Föreningskostnader                                 | 27 815         | 14 179         |
| Förvaltningsarvode enl avtal                       | 100 978        | 219 126        |
| Överlåtelsekostnad                                 | 34 017         | 18 349         |
| Pantsättningskostnad                               | 14 569         | 14 972         |
| Övriga förvaltningsarvoden                         | 15 989         | 0              |
| Administration                                     | 4 887          | 121 656        |
| Konsultkostnader                                   | 71 505         | 9 837          |
| Bostadsrätterna Sverige                            | 0              | 6 310          |
| <b>Summa</b>                                       | <b>351 941</b> | <b>423 221</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2024           | 2023           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden     | 182 177        | 166 000        |
| Arbetsgivaravgifter | 57 243         | 52 152         |
| <b>Summa</b>        | <b>239 420</b> | <b>218 152</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2024             | 2023             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 1 842 587        | 1 641 047        |
| <b>Summa</b>                 | <b>1 842 587</b> | <b>1 641 047</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 60 574 436        | 60 574 436        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>60 574 436</b> | <b>60 574 436</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -8 504 817        | -7 949 793        |
| Årets avskrivning                             | -555 016          | -555 024          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-9 059 833</b> | <b>-8 504 817</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>51 514 603</b> | <b>52 069 619</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>17 237 230</i> | <i>17 237 230</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 40 943 000        | 40 943 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 44 117 000        | 44 117 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>85 060 000</b> | <b>85 060 000</b> |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER      | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                |                |
| Ingående                              | 61 600         | 61 600         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>61 600</b>  | <b>61 600</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                |                |
| Ingående                              | -61 600        | -61 600        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-61 600</b> | <b>-61 600</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2024-12-31     | 2023-12-31       |
|---------------------------|----------------|------------------|
| Skattekonto               | 9 198          | 7 767            |
| Skattefordringar          | 57 851         | 61 254           |
| Momsavräkning             | 0              | 19 398           |
| Transaktionskonto         | 239 458        | 4 285 235        |
| Borgo räntekonto          | 15 836         | 1 068 174        |
| <b>Summa</b>              | <b>322 342</b> | <b>5 441 827</b> |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2024-12-31    | 2023-12-31 |
|--------------------------|---------------|------------|
| Förutbetalda kostnader   | 6 756         | 0          |
| Förutbet försäkr premier | 21 016        | 0          |
| Förutbet bredband        | 17 776        | 0          |
| <b>Summa</b>             | <b>45 548</b> | <b>0</b>   |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken         | 2025-02-20               | 4,04 %                  | 4 825 742           | 5 075 346           |
| Handelsbanken         | 2025-03-11               | 3,84 %                  | 7 862 500           | 7 947 500           |
| Handelsbanken         | 2025-01-29               | 4,29 %                  | 7 246 250           | 7 331 250           |
| Handelsbanken         | 2025-01-29               | 4,29 %                  | 1 231 244           | 1 231 244           |
| Handelsbanken         | 2025-01-13               | 4,29 %                  | 1 259 545           | 1 273 125           |
| Handelsbanken         | 2025-03-11               | 3,84 %                  | 984 912             | 995 560             |
| Handelsbanken         | 2025-03-10               | 3,84 %                  | 1 330 416           | 1 345 916           |
| Handelsbanken         | 2025-01-29               | 4,29 %                  | 1 125 673           | 1 125 673           |
| Handelsbanken         | 2025-02-24               | 4,04 %                  | 12 000 000          | 12 000 000          |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>37 866 282</b>   | <b>38 325 614</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 37 866 282          | 38 325 614          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 569 622 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader               | 520            | 0              |
| Uppl kostnad Städning entrepr    | 6 022          | 0              |
| Uppl kostn el                    | 25 625         | 0              |
| Uppl kostnad Värme               | 106 844        | 0              |
| Uppl kostn försäkring            | 776            | 0              |
| Uppl kostn räntor                | 175 411        | 224 248        |
| Uppl kostnad arvoden             | 60 726         | 44 549         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 19 080         | 13 997         |
| Förutbet hyror/avgifter          | 254 171        | 241 526        |
| Beräkn arvode revision           | 14 000         | 0              |
| <b>Summa</b>                     | <b>663 175</b> | <b>524 320</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 38 784 000 | 38 784 000 |

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter årsskiftet har föreningen färdigställt en ny ekonomisk plan (EP), som nu ligger till grund för föreningens långsiktiga ekonomi och framtida förhandlingar om räntor och amorteringsvillkor. Den nya planen återspeglar de förändrade förutsättningarna i föreningen, med tillkommande bostadsytor och ökade avgiftsintäkter till följd av vindslägenhetsprojektet. Detta stärker föreningens finansiella ställning och skapar bättre förutsättningar för en hållbar ekonomisk förvaltning. Föreningen har samtidigt fört förhandlingar med byggherren om ett nytt tilläggsavtal samt justeringar av upplåtelseavtalen för de återstående vindslägenheterna i fastigheten Vargen 3. Målet är att säkerställa föreningens ekonomiska intressen och skapa tydliga ramar för färdigställande och betalning. Som en del av överenskommelsen har föreningen säkrat framtida intäkter genom pantsättning av fyra osålda lägenheter som säkerhet för köpeskilling. Varje pantsatt lägenhet motsvarar ett belopp om 1,5 miljoner kronor. Utöver detta har föreningen även rätt till ytterligare betalningar om totalt 800 000 kronor samt ett avtalat vite på 400 000 kronor vid förseningar. Föreningen har även påbörjat en uppdatering av underhållsplanen, som kommer att sträcka sig 50 år framåt – till år 2075. Syftet är att ge framtida styrelser bättre framförhållning i planeringen av föreningens underhållsåtgärder. Den uppdaterade planen möjliggör att ekonomiska avsättningar kan anpassas efter typ och omfattning av åtgärder, vilket skapar en balanserad modell för att hantera både löpande och mer omfattande framtida investeringar.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Solna

---

Aran Anwar  
Styrelseledamot

---

Kristoffer Nygård  
Styrelseledamot

---

Marcus Hildinger  
Styrelseledamot

---

Mathias Åberg  
Ordförande

---

Patric Karlsson  
Styrelseledamot

---

Sami Ahola  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Jaan Kubja  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

20.05.2025 08:26

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 19.05.2025 13:45

**DOCUMENT ID:**

rJdCKcdZlX

**ENVELOPE ID:**

S1gDAt5OWeg-rJdCKcdZlX

**DOCUMENT NAME:**

Brf Vargen, 716421-9029 - Årsredovisning 2024.pdf  
21 pages

**SHA-512:**

7ef8b69efc0006c1406c8ceadcc32c374320ab5b0e0fd01  
c3eafccd1ddefd8b70a469e7181c0865b004488279d5b9  
2eed47716178aac33954a6f29feb6531893

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

🕒 Activity log

| RECIPIENT                                                   | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. ARAN ANWAR<br>aran.anwar96@gmail.com                     |  Signed<br>Authenticated   | 19.05.2025 13:53<br>19.05.2025 13:51 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 37.123.185.74   |
| 2. MATHIAS ÅBERG<br>mathias.aberg@yahoo.se                  |  Signed<br>Authenticated   | 19.05.2025 14:03<br>19.05.2025 14:03 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 188.149.54.47   |
| 3. MARCUS STEFAN HILDIN GER<br>marcus.hildinger@hotmail.com |  Signed<br>Authenticated   | 19.05.2025 15:03<br>19.05.2025 15:02 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 212.100.111.126 |
| 4. KRISTOFFER NYGÅRD<br>kristoffer.ny@hotmail.com           |  Signed<br>Authenticated   | 19.05.2025 20:29<br>19.05.2025 20:05 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.185.38.22    |
| 5. PATRIC ÖRJAN KARLSSON<br>patric.karlsson88@gmail.com     |  Signed<br>Authenticated   | 19.05.2025 21:46<br>19.05.2025 14:01 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.129.216.77   |
| 6. SAMI AHOLA<br>sami.ahola@hotmail.com                     |  Signed<br>Authenticated   | 19.05.2025 21:53<br>19.05.2025 21:47 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 158.233.247.38  |
| 7. Jaan Andres Kubja<br>kubja@kubjarevision.se              |  Signed<br>Authenticated | 20.05.2025 08:26<br>20.05.2025 08:24 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 95.129.197.45   |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



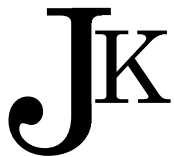
GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vargen, org nr 716421-9029

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för år 2024

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Styrelsens beskrivning i förvaltningsberättelsen, stycket Årets förlust, ger en beskrivning av osäkerheter om likviditeten. Med beaktande av detta tillstyrker jag att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den externa revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Den externa revisorns ansvar*

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de

enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för .Brf Vargen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

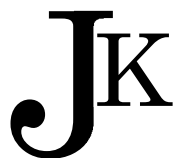
### *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar<sup>1</sup>, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda



ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2025

Jaan Kubja.

Av föreningen vald extern revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

20.05.2025 08:27

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signing · 19.05.2025 13:45

**DOCUMENT ID:**

BkG\_RK5Obge

**ENVELOPE ID:**

rkWwRYcuWxg-BkG\_RK5Obge

**DOCUMENT NAME:**

RB vargen.pdf

4 pages

**SHA-512:**

57af050b9eeaabc9933b8c8043ef20ab62eba70b38646d  
5f862c8c5af6b4655b959e320a98ecd39e1d8fe4a32236  
b66d486da0089fe6bd812308f9c636dee62f

## Activity log

| RECIPIENT              | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS           |
|------------------------|---------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. Jaan Andres Kubja   | Signed        | 20.05.2025 08:27 | eID    | Swedish BankID    |
| kubja@kubjarevision.se | Authenticated | 20.05.2025 08:26 | Low    | IP: 95.129.197.45 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed